

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

19 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 281

présenté par  
Mme Bourragué

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL**

**APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant :**

I. – Le 1. de l'article 207 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 12° Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation mentionnées à l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation. ».

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

L'inscription de projets d'habitat dans le cadre de la loi coopérative garantit la non spéculation. Or, dans l'état actuel des textes, elle aurait pour conséquence paradoxale de pénaliser fiscalement les habitants. La coopérative est en effet taxée à l'IS dès qu'elle constitue un bénéfice. Une exonération est nécessaire pour plusieurs raisons.

La coopérative a un but non lucratif. Les bénéfices qu'elle engrange permettent notamment de constituer des réserves impartageables pour faire face aux aléas et pour les travaux ultérieurs – ce qui est essentiel pour ne pas faire faillite.

L'exonération d'IS permet à la coopérative de fixer des loyers en dessous du marché sans être taxée sur les loyers qu'elle aurait dû percevoir. L'ensemble loyer + part acquiesitive ne doit pas dépasser un coût locatif classique, sinon le système est désavantageux financièrement pour le

---

coopérateur. Le loyer représenté est donc inférieur au prix de marché dès le début de l'emprunt. Il est amené à diminuer, notamment une fois que la coopérative a fini d'honorer son emprunt.

Pour que les coopérateurs puissent faire un apport à la coopérative, il faut que leur argent ne se dévalue pas. Il est donc essentiel de prévoir une valorisation des parts sociales égale au moins à l'inflation. Or, la valorisation se fait par incorporation d'une partie des réserves issues du bénéfice - ce bénéfice étant constitué par des loyers plus forts que les charges réelles de la coopérative, notamment par l'augmentation du loyer des nouveaux entrants. Le bénéfice, qui n'est qu'une circulation d'argent dans le temps des nouveaux vers les anciens coopérateurs, ne devrait pas être grevé par une imposition.

Quant à une valorisation à (ou une rémunération) au-delà de l'inflation, dans les limites imposées par la loi coopérative, elle incite d'une part les coopérateurs à investir au-delà du droit d'entrée minimum. Cet investissement a un rôle clé : il peut rendre le projet viable, diminuer l'endettement donc les redevances ultérieures des ménages, et dans une optique de mutualisation des capacités d'emprunt permettre l'intégration de ménages plus modestes. D'autre part, concernant les parts laissées au capital par les coopérateurs sortants et celles achetées par des investisseurs extérieurs, cette même valorisation (ou rémunération) est nécessaire pour qu'ils aient intérêt à immobiliser ainsi leur argent. Pour son équilibre financier, la coopérative a besoin de pouvoir offrir cette possibilité.